

La ZAC Gustave Eiffel à Levallois Perret : quel bilan pour un urbanisme durable ?



■ Présentation

Rodolphe DUGON, levalloisien.
Choix de la ZAC Gustave Eiffel

■ Plan

Le contexte – Le Projet – Les Acteurs
La réalisation – Les Analyses
Conclusion et questions

■ Sources :

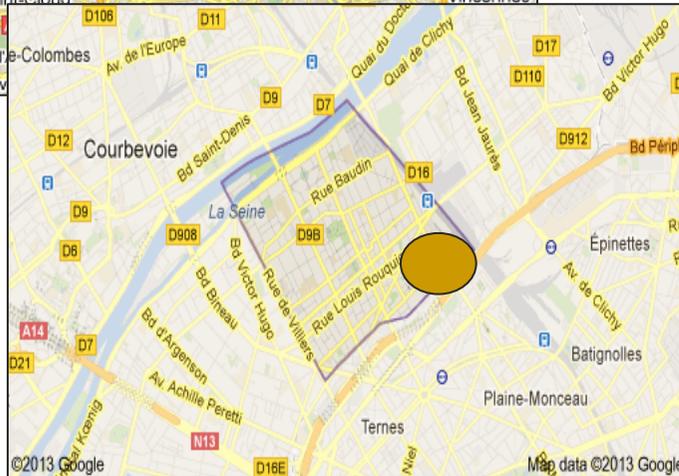
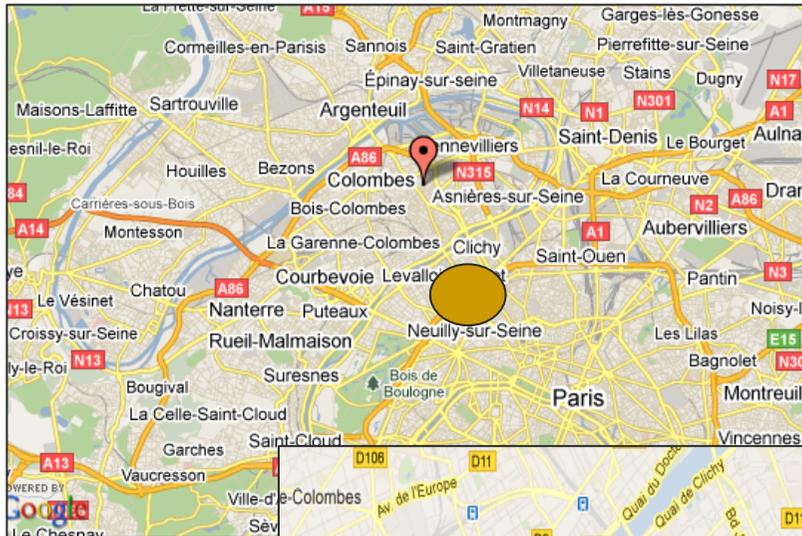
Etude Impact Dossier de Création
de 10/2010 et PLU de 2012, web :

www.info-levallois.com

www.ccomptes.fr

ZAC Eiffel à Levallois : un urbanisme durable ?

1 - Le Contexte



■ Echelles Ile de France

Banlieue Nord / Ouest de Paris
Département des Hauts de Seine
Commune de Levallois Perret

■ Statistiques Levallois

26.322 hab./km² de densité
62% habitants entre 20 et 60 ans
45% de couples avec enfants
96% d'appartements
23% de cadres
83% de Commerces et Services
940 chambres d'hôtels

ZAC Eiffel à Levallois : un urbanisme durable ?

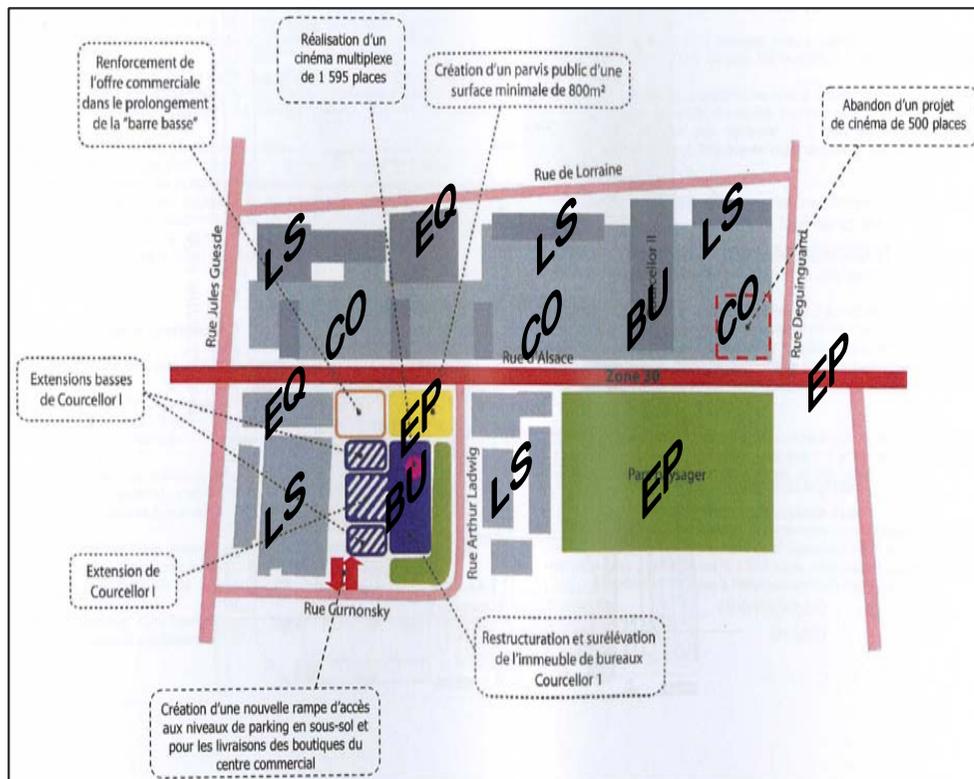
3 - Les Acteurs



- **Mairie de Levallois**
Maître d'Ouvrage
Budget Communal 2011 – 210 M€
- **SEMARELP**
SEM de la Mairie
Aménageur de la ZAC
- **Unibail Rodamco**
Foncière spécialisée centres commerciaux de centre ville
Leader européen coté en bourse
Gère 82 centres dans 12 pays

ZAC Eiffel à Levallois : un urbanisme durable ?

4 – La Réalisation



■ Logements sociaux

■ Commerces

Centre Commercial So Ouest
Services et commerçants

■ Espaces Publics

Parc paysager
Mail piéton et place centrale

■ Bureaux

Tours Courcellor 1 et 2

■ Equipements

La Poste – Pharmacie – Maison
Enfants et cinémas - Médiathèque

ZAC Eiffel à Levallois : un urbanisme durable ?

5 – Analyse - Démarche et Processus



■ Concertation

Première annulation par le Tribunal Administratif en mars 2006

■ Situation

Quartier social sensible et excentré

■ Faisabilité

Dépenses prévisionnelles 335 M€
Pas de technologies innovantes

■ Evaluation

Déficit de 14 M€ (Désamiantage)

■ Pérennisation

La mode qui dure ?

ZAC Eiffel à Levallois : un urbanisme durable ?

5 – Analyse – Usages Urbains



- **Vivre ensemble**
Restructuration centre commercial
- **Solidarité**
Préserver la diversité sociale sans gouvernance particulière
- **Cadre de Vie**
Retraitement des pieds d'immeubles
- **Identité du Quartier**
Revalorisation de l'image globale
Architecture post moderne
- **Densité**
Le plus dense du dense à Levallois !

ZAC Eiffel à Levallois : un urbanisme durable ?

5 – Analyse - Développement Territorial



■ Mixité fonctionnelle

Habitat + Commerces + Bureaux

■ Déplacements

Transport individuels et deux roues
sans objectifs de circulation douce

■ Stationnement

3.000 places payantes – 2 €/heure

■ Développement Durable

Environnement + économie + social

Enormes nuisances riverains

ZAC Eiffel à Levallois : un urbanisme durable ?

5 – Analyse - Préservation des Ressources



■ Changements Climat

Circulation, air et fondations dans sol
Santé, ensoleillement et acoustique

■ Besoins en Energie

Chaufferie énergies renouvelables
Usine de froid près de la Seine

■ Ressources en eau

Ruissellement eaux pluviales 2 L/s/ha

■ Production de déchets

Variable suivant typologie locataires

■ Nature en ville

Création d'une ruche dans le parc

ZAC Eiffel à Levallois : un urbanisme durable ?

6 – Conclusions



- 18 critères sur 20

Revalorisation de l'image du quartier

Développement du commerce

Nouveaux équipements publics

- Questions pour le futur

Des magasins de luxe dans les HLM ?

Le déséquilibre d'une autre centralité ?

Les inquiétudes des commerçants ?

Les échéances de l'endettement ?

Espérons ... !

